

Die für Steuerzwecke optimale Höhe der Hypothek

Um die steuerlich optimale Höhe der Hypothek zu bestimmen, wird häufig die Faustregel herangezogen, nach der die Hypothekarzinsen mindestens den Eigenmietwert der Liegenschaft kompensieren sollten. Diese Regel ist zwar einfach in der Handhabung, aber nicht ausreichend.

MICHAEL EICHHOLZER
dipl. Steuerexperte, MAS MWST,
NRS Treuhand AG

Die Frage nach der steueroptimalen Höhe der Hypothek ist nicht allein aus steuerlicher Sicht, sondern auch aus anlagetechnischen Gründen zu beantworten: Stehen finanzielle Mittel für die Amortisation von Hypotheken zur Verfügung, könnten diese alternativ auch in Wertschriftenanlagen investiert werden. Entsprechend stellt sich die Frage, ob mit den Wertschriftenanlagen (nach Steuern) mehr Rendite erzielt werden kann, als Schuldzinsen (nach Steuern) bezahlt werden müssen. Mit Anlagen in Sparguthaben, Geldmarktanlagen oder risikoarmen Obligationen ist dies aktuell nicht möglich. Die Verzinsung ist meist tief und unterliegt vollständig der Einkommensbesteuerung, so dass die Rendite nach Steuern selten über den bezahlten Schuldzinsen liegt. Damit der Wertschriftenerfolg über diesen liegt, muss daher zumindest teilweise in Aktienanlagen investiert werden. Massgeblich ist schliesslich auch die individuelle (Grenz-)Steuerbelastung des Steuerpflichtigen.

Höheres Risiko

Eine Anlage in Aktien (oder höher verzinslichen Obligationen) birgt aber auch höhere Risiken und kann dazu führen, dass kurz- bis mittelfristig

(evtl. sogar langfristig) tatsächlich höhere Schuldzinsen bezahlt werden müssen, als Erträge aus den Wertschriften erwirtschaftet werden. Schliesslich sollte auch die Dauer allfälliger Festhypotheken auf die individuellen Zins- und Renditeerwartungen abgestimmt werden.

Ökonomisch und steuerlich empfiehlt sich in diesem Falle eine Vergleichsrechnung (siehe Kasten). Diese beschränkt sich auf die Einkommensseite, weil sich das steuerbare Nettovermögen durch eine allfällige Schuldenamortisation nicht ändert. Gesucht ist das optimale Nettoergebnis nach Steuern – einmal ohne Amortisation, einmal mit Schuldenrückführung.

Indirekte Amortisation

Ein steuerliches Optimierungspotenzial besteht allenfalls dann, wenn die Amortisation «indirekt» erfolgt. Indirekt bedeutet, dass die Hypothekarschuld – und damit der Schuldzinsenabzug – unverändert hoch bleibt. Die für die Amortisation vorgesehenen Mittel werden in den steuerfreien Bereich der 3. Säule eingelegt, und die Amortisation der Hypothek erfolgt erst bei der späteren Auflösung der 3. Säule. Der Effekt der indirekten Amortisation beruht somit darauf, die Mittel ertragsseitig dem steuerpflichtigen Bereich durch Einzahlung in die 3. Säule zu entziehen und gleichzeitig den steuerlichen Abzug der Schuldzinsen zu erhalten. Stehen aber dem Steuerpflichtigen nach Auflösung der 3. Säule weitere Mittel zur Verfügung, die für die Schuldenamortisation eingesetzt werden könnten, lohnt es sich wiederum, die Vergleichsrechnung vorzunehmen.

Für den Entscheid über die Höhe der Hypotheken bzw. Fremdfinanzierung sind zusammenfassend folgende Kriterien massgeblich:

- **Individuelle Liquidationsbedürfnisse:** Verfüge ich über die Mittel



STEUER-HOTLINE: 30. Januar 2018

Die Höhe der Hypothek hat auch steuerliche und unter Umständen anlagetechnische Konsequenzen. Wird die Fremdfinanzierung optimal festgelegt, bleibt mehr Geld im Portemonnaie für andere Zwecke.

BILD STADTRATTE/FOTOLIA

zur Amortisation? Habe ich danach eine genügende Liquiditätsreserve?

- **Individuelle Anlagestrategie:** Wie viel meines Vermögens will ich in immobilien Werten investiert wissen? Will ich mit Wertschriftenanlagen arbeiten? Mit welcher Rendite rechne ich bzw. welches Risiko will ich in Kauf nehmen?
- **Steuerliche Situation:** Je höher die (Grenz-)Steuerbelastung ausfällt, umso mehr drängt sich eine Investition in Wertschriftenanlagen auf, da hier der Effekt von steuerfreien Kapitalgewinnen auf Aktienanlagen entsprechend höher ausfällt.

BEISPIEL

Vergleichsrechnung

Im Berechnungsbeispiel löst eine Hypothekarschuld von 300 000 Franken einen Jahreszins von 1,5 Prozent aus. Dem steht eine Kassenobligation gegenüber, die mit einem Zinsertrag von 0,8 Prozent rentiert. In der Steuererklärung wird der Steuerpflichtige den Zinsertrag von 2400 Franken und Schuldzinsen von 4500 Franken deklarieren. Oder mit anderen Worten: Im Falle einer Schuldenamortisation könnte der Steuerpflichtige sein steuerbares Einkommen zwar um die Differenz von 2100 Franken erhöhen, hätte aber zugleich höhere Einkommenssteuern zu entrichten. Dabei ist die «zusätzliche» Einkommensteuer zum Grenzsteuersatz von z. B. 35 Prozent zu veranschlagen. Der Nettoeffekt der Schuldzinsenamortisation beträgt in diesem Beispiel somit 1365 Franken. Die Amortisation würde sich also auch «nach Steuern» lohnen.

Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

Steuerhotline: Die Steuerspezialisten von NRS Treuhand AG geben Ihnen Auskunft.

Wohneigentümer werden vom Fiskus auf vielfältige Art und Weise zur Kasse gebeten. So fallen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft beispielsweise Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Vermögenssteuern, Einkommens- oder Ertragssteuern und Mehrwertsteuern an. Umso wichtiger ist es, die zulässigen Abzüge zu kennen.



MICHAEL EICHHOLZER
dipl. Steuerexperte,
MAS MWST,
NRS Treuhand AG



CHANTAL NICOLLIER
Betriebswirtschaftlerin HF,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG



GABRIELA DREIFUSS
Treuhanderin mit FA,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG

Am Dienstag, 30. Januar 2018, 09.00–16.00 Uhr, beantworten die Steuer- und Immobilienspezialisten von NRS Treuhand AG Ihre Fragen.

Rufen Sie uns am 30. Januar an: Tel. 0800 438 438

BUCH ZUM THEMA

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel



Der HEV-Ratgeber richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer. Er begleitet die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Das Buch soll Hauseigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen. Es dient bei einfacheren Steuerfragen als Nachschlagewerk und leicht verständlicher Leitfaden. Die Autorin, Sibylle Merki, diplomierte Steuerexperte, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich Steuern. Sie war mehrere Jahre als Steuerkommissarin in einer kantonalen Steuerverwaltung tätig.

Ratgeber zum Aktionspreis: nur Fr. 20.– für Mitglieder und Fr. 25.– für Nicht-Mitglieder!

Normalpreis Fr. 34.50 für Mitglieder, Fr. 39.50 für Nicht-Mitglieder. Zu bestellen unter: www.hev-shop.ch, Tel. 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21 oder info@hev-schweiz.ch